A

TOH KIAT CHUAN

lwn.

PENTADBIR TANAH DAERAH KLANG & YANG LAIN

B

MAHKAMAH RAYUAN, PUTRAJAYA
SURIYADI HALIM OMAR HMR
WAN ADNAN MUHAMAD HMR
RAMLY ALI HMR
[RAYUAN SIVIL NO: B-01-58-2006]

C

30 OKTOBER 2009

UNDANG-UNDANG TANAH: *Gadaian - Penjualan tanah - Harga rezab - Alegasi bahawa harga rezab terlalu rendah - Sama ada Pentadbir betul dalam menurunkan harga rezab bagi lelongan kedua - Penggadai*

D

memeterai perintah penyelesaian dengan pembida yang berjaya - Sama ada menunjukkan penerimaan harga rezab - Tindakan gantirugi terhadap Pentadbir - Sama ada tidak bermerit - Kanun Tanah Negara, s. 265(2)

E

Plaintif/penggadai dalam kes ini telah gagal membayar balik kemudahan kewangan yang diberikan kepadanya oleh defendan kedua/pemegang gadaian, dan berikutnya hartanah plaintif yang dicagarkan untuk kemudahan tersebut telah diperintahkan dijual melalui lelongan awam. Atas permohonan lisan plaintif supaya harga rezab ditetapkan pada kadar RM2 juta, Pentadbir Tanah ('Pentadbir') telah menetapkan harga rezab sebagai RM1.6 juta, walaupun laporan penilaian ('D2') menunjukkan nilai pasaran hartanah adalah RM960,000. Lelongan pertama gagal kerana tiada tawaran dibuat oleh mana-mana penawar. Oleh yang demikian, di lelongan kedua, berdasarkan kepada nilai RM960,000 di dalam D2, Pentadbir telah menurunkan harga rezab kepada RM640,000, dan hartanah telah dibeli oleh defendan ketiga dengan harga RM970,000. Plaintif tidak membantah apabila harga rezab ditetapkan pada kadar RM640,000 untuk lelongan kedua. Namun, merasa terkilan dengan hasil lelongan, plaintif memohon untuk mengenepikan proses lelongan tersebut dan mendapatkan gantirugi dari defendan-defendan. Di hadapan hakim bicara, plaintif berhujah bahawa Pentadbir tidak berhak untuk menetapkan harga rezab secara sebelah pihak di lelongan kedua, dan walau apapun, harga rezab yang ditetapkan sebanyak RM640,000 di lelongan kedua adalah tidak munasabah. Fakta bagaimanapun menunjukkan bahawa plaintif telah kemudiannya mencapai suatu perintah

F

G

H

I

penyelesaian dengan defendan ketiga, yang berakibat tuntutan hanya diteruskan terhadap defendan pertama dan kedua, iaitu Pentadbir dan pemegang gadaian. Apapun, tindakan plaintif ditolak oleh hakim bicara dan plaintif merayu.

Diputuskan (menolak rayuan)
Oleh Wan Adnan Muhamad HMR menyampaikan penghakiman mahkamah:

(1) Pendekatan hakim bicara mengenai persoalan yang harus diputuskan adalah tepat. Beliau berpendapat persoalan yang berbangkit adalah mengenai sama ada penetapan harga rezab pada lelongan kedua harus berpandukan nilai pasaran hartanah mengikut laporan penilaian D2 iaitu RM960,000. Dalam mencapai keputusannya beliau bergantung kepada fakta dan dokumen-dokumen semasa dan berpandukan kepada keterangan saksi-saksi semasa perbicaraan apabila menerima keterangan DW1 Pentadbir dan menolak keterangan SP1. Kami tidak akan campurtangan atas keputusan sedemikian kerana ia adalah budibicara hakim bicara. (perenggan 20)

(2) Berdasarkan s. 265(2) Kanun Tanah Negara (KTN), Pentadbir mempunyai kuasa untuk menangguh lelongan awam ke suatu tarikh lain dengan harga rezab lama atau harga rezab baru yang ditetapkan dan hendaklah memberi notis darihal jualan berikutnya sebagaimana yang beliau fikirkan patut. Dalam kes ini, Pentadbir telah pun menetapkan harga rezab baru berdasarkan D2. Hakim bicara telah memberi pertimbangan wajar perlakuan Pentadbir dan mendapati berlandaskan keterangan fakta Pentadbir bertindak selaras dengan peruntukan KTN. Pertimbangan hakim bicara mengenai peranan Pentadbir dalam prosiding penyiasatan ini adalah selaras dengan keputusan kes *Ragavanaido v. Supramanian Chetty*. (perenggan 21)

(3) Penyelesaian antara plaintif dengan defendan ketiga menunjukkan bahawa plaintif berpuashati dengan harga lelongan, dan justeru itu persoalan mengenai harga rezab tidak berbangkit lagi. Keputusan hakim bicara adalah betul dan rayuan plaintif jelas tidak mempunyai merit. (perenggan 26)

A ***English*** *Translation Of Headnotes*

The plaintiff/chargor in this case had defaulted on the financial facilities granted him by the second defendant/chargee, and arising thereof his charged property ('the property') was ordered to be
B sold and auctioned off. Upon the plaintiff's oral request for the reserve price to be fixed at RM2 million, the Land Administrator ('the Administrator') fixed the same at RM1.6 million, notwithstanding that the valuation report ('D2') showed that the market value of the property was RM960,000. The first auction
C however attracted no bidder and was consequently aborted. Thereupon, at the second auction, on the basis of the valuation of RM960,000 made in D2, the Administrator reduced the reserve price to RM640,000, whereof the property was purchased by the third defendant for RM970,000. The plaintiff did not express any
D objection when the Land Administrator lowered the reserve price to RM640,000 for the second auction. Nonetheless, feeling aggrieved by the outcome of the auction, the plaintiff applied to set aside the auction process and further sought damages against the defendants. Before the trial judge, the plaintiff argued that the
E Administrator had no right to arbitrarily fix the reserve price for the second auction, and in any case, that the RM640,000 reserve price fixed there for was utterly unreasonable. The facts however showed that the plaintiff had subsequently recorded a consent order with the third respondent, with the result that action had
F proceeded only against the first and second defendants, namely the Administrator and the chargee. Be that as it may, the plaintiff's suit was dismissed by the trial judge and the plaintiff appealed.

Held (dismissing appeal):
G **Per Wan Adnan Muhamad JCA delivering the judgment of the court:**

(1) The trial judge's approach as to the issue that calls for determination is correct. He was of the view that the issue that arose was whether the fixation of the reserve price for
H the second auction ought to be based on the RM960,000 market value of the property as adverted to in the valuation report D2. In coming to the conclusion, the trial judge relied on the prevailing facts and documents and was guided by the evidence of witnesses in the trial, whereof he accepted the
I evidence of the DW1 Administrator and rejected the evidence of PW1. We would not interfere with such decision, it being a matter of the judge's discretion.

(2) Upon the words of s. 265(2) National Land Code (NLC), the Administrator has the power to adjourn a public auction to another date relying either on the same or new reserve price, and should give notice on such subsequent auction as he deems fit. In this case, the Administrator has already fixed a new reserve price based on D2. The trial judge had given due consideration to the Administrator's conduct and upon the factual evidence found his actions to be in conformity with the provisions of the NLC. The consideration accorded to the roles of the Administrator in the inquiry proceeding by the trial judge is on all fours with the decision in *Ragavanaido v. Supramanian Chetty*.

(3) The settlement as concluded between the plaintiff and the third defendant showed that the plaintiff was satisfied with the auction price, and consequently the issue on the reserve price could no longer arise. The finding of the trial judge was proper and there was clearly no merit in the plaintiff's appeal.

Kes-kes yang dirujuk:

Abdul Rahim Abdul Hamid & Ors v. Perdana Merchant Bankers Bhd & Ors [2004] 4 CLJ 613 CA

Bank Bumiputra Malaysia Bhd v. Majlis Amanah Ra'ayat [1978] 1 LNS 15 FC

Eu Finance Bhd lwn. Sim Sen Organisation Sdn Bhd [1990] 2 CLJ 554; [1990] 1 CLJ 361 HC

NKM Properties Sdn Bhd v. Rakyat First Merchant Bankers Bhd [1992] 3 CLJ 1680; [1992] 1 CLJ (Rep) 244 SC

Kian Choon Investments (Pte) Ltd v. Societe Generale & Anor [1990] 1 LNS 9 HC

Ragavanaidoo v. Supramanian Chetty [1914] 1 FMSLR 139

Setapak Heights Development Sdn Bhd v. Tekno Kota Sdn Bhd [2006] 2 CLJ 337 CA

Perundangan yang dirujuk:

National Land Code, s. 265(2)

Bagi pihak perayu - Shengar Singh; T/n Shengar & Co

Bagi pihak responden pertama - Md Azhari Abu Hanit; Penolong Penasihat Undang-Undang Negeri Selangor

Bagi pihak responden kedua - Faekah Husin; T/n Faekah & Choung

[Rayuan dari Mahkamah Tinggi, Shah Alam; Guaman No: MT3-21-61-1999.]

Dilaporkan oleh Wan Sharif Wan Ahmad

A

PENGHAKIMAN

Wan Adnan Muhamad HMR:

[1] Perayu tidak puas hati dengan keputusan Hakim Mahkmah Tinggi Shah Alam (hakim bicara) yang telah menolak tindakannya melalui suatu saman pemula untuk ketepikan lelongan awam pada 15 September 1998 ekoran perintah Pentadbir Tanah Daerah Klang pada 9 September 1998. Lelongan awam tersebut membabitkan sebidang tanah yang dikenali sebagai GM 2065, Lot 31979 Mukim Kapar, Daerah Klang (hartanah tersebut).

B

C

[2] Disamping itu perayu juga memohon supaya harga rezab hartanah tersebut ditetapkan semula seperti pada hari lelongan awam terdahulu dan sebagai alternatif mahu responden-responden membayar gantirugi yang akan ditaksirkan.

D

[3] Responden pertama ialah Pentadbir Tanah (Pentadbir) yang memberi suatu perintah lelongan awam. Responden kedua ialah bank yang memegang surat gadaian atas hartanah tersebut. Responden ketiga ialah penawar (bidder) yang berjaya membeli hartanah tersebut pada 15 Mei 1999.

E

[4] Bagi menghindar daripada kekeliruan kami akan menamakan pihak-pihak sebagai plaintif dan defendan-defendan dalam alasan kami. Perayu akan dikenali sebagai plaintif manakala responden pertama hingga ketiga dikenali sebagai defendan pertama, defendan kedua dan defendan ketiga.

F

[5] Pada 24 Mac 2009 rayuan plaintif telah kami dengar dan berikutnya adalah alasan penghakiman kami:

G

[6] Sayugia diingatkan semasa prosiding berjalan di Mahkamah Tinggi suatu persetujuan telah dicapai di antara plaintif dengan pembeli iaitu defendan ketiga (penawar) pada 21 Mei 2003 dan suatu perintah persetujuan telah dimasuki. Oleh yang demikian alasan kami hanya tertumpu mengenai keputusan hakim bicara bersabit dengan tuntutan alternatif plaintif iaitu tuntutan ganti rugi terhadap defendan pertama dan defendan kedua memandangkan persoalan untuk ketepikan perintah jualan dan memulihkan harga rezab tidak berbangkit lagi hasil perintah persetujuan antara plaintif dengan defendan ketiga.

H

I

[7] Plaintif ialah tuanpunya hartanah tersebut. Plaintif telah mengadai hartanah tersebut kepada defendan kedua sebagai cagaran di atas suatu kemudahan kewangan yang diberi oleh defendan kedua kepada beliau. Walaubagaimanapun plaintif gagal

membayar kemudahan kewangan tersebut. Defendan kedua melaksanakan hak mereka dalam gadaian dengan memohon hartanah tersebut dilelong. Defendan pertama sebagai Pentadbir Tanah telah memberi perintah ke atas hartanah tersebut untuk di lelong melalui lelongan awam. Harga rezab hartanah tersebut telah ditetapkan sejumlah RM1.6 juta oleh defendan kedua selepas plaintif memohon secara lisan supaya harga rezab ditetapkan sejumlah RM2 juta walaupun laporan penilaian (D2) hartanah tersebut meletakkan nilai sebenar ialah RM960,000. Semasa prosiding defendan pertama turut memberitahu pihak-pihak jika tiada penawar bagi hartanah tersebut maka harga rezab selanjutnya akan diasaskan kepada harga nilai dalam laporan penilaian (D2) iaitu RM960,000. Tunggakan hutang plaintif ketika perintah diberi oleh defendan pertama ialah RM538,994.84.

[8] Lelongan awam yang dijadualkan pada 21 Januari 1999 ditangguh ke tarikh 23 Mac 1999 kerana 21 Januari 1999 adalah cuti Hari Raya. Lelongan awam pada 23 Mac 1999 tidak berhasil kerana tiada penawar atas harga rezab RM1.6 juta.

[9] Lelongan awam kedua ditetapkan pada 15 Mei 1999 dengan harga rezab sejumlah RM640,000 iaitu hasil tolakan daripada nilai harga dalam D2 iaitu RM960,000, dan bukan dari harga RM1.6 juta yang diberi oleh defendan pertama ekoran permohonan lisan plaintif semasa prosiding penyiasatan.

[10] Pada 15 Mei 1999 hartanah tersebut berjaya mendapat tawaran oleh defendan ketiga atas harga lelongan sejumlah RM970,000 iaitu melebihi harga rezab yang ditetapkan.

[11] Plaintif terkilan dengan hasil lelongan awam tersebut dan menfailkan suatu saman pemula untuk ketepikan proses lelongan awam lima hari selepas lelongan awam berlangsung pada 15 Mei 1999. Alasan plaintif ialah harga rezab yang ditetapkan dalam lelongan awam pada 15 Mei 1999 adalah tidak munasabah kerana defendan pertama telah menetapkan harga rezab tersebut secara sebelah pihak (unilateral). Plaintif mendakwa harga rezab RM1.6 juta adalah munasabah. Saman pemula telah ditukar menjadi writ kemudiannya.

[12] Adalah prinsip mantap bahawa kami yang mendengar rayuan tidak harus campur tangan terhadap keputusan hakim bicara yang membuat keputusan berdasarkan fakta melainkan pemakaian fakta tersebut atas prinsip undang-undang yang salah. Kami tidak teragak-agak untuk ketepikan keputusan hakim bicara apabila jelas

kami mendapati beliau khilaf dalam pemakaian prinsip undang-undang atau gagal memberi pertimbangan kepada perkara-perkara yang dikehendaki mendapat pertimbangan beliau (sila lihat kes *Setapak Heights Development Sdn. Bhd. v. Tekno Kota Sdn Bhd* [2006] 2 CLJ 337; *Bank Bumiputra Malaysia Bhd. v. Majlis Amanah Ra'ayat* [1978] 1 LNS 15); *Abdul Rahim Abdul Hamid & Ors v. Perdana Merchant Bankers Bhd & Ors* [2004] 4 CLJ 613).

[13] Dalam kes *Setapak Heights Development Sdn Bhd v. Tekno Kota Sdn Bhd (supra)*, Abdul Kadir Sulaiman HMR yang memberi penghakiman bagi pihak mahkamah ini telah memaparkan prinsip mengenai campurtangan mahkamah yang mendengar rayuan. Kami ingin menarik perhatian kepada saranannya di halaman 345 dimana beliau berkata dalam bahasa asal penghakiman seperti berikut:

> The principles of appellate intervention with a finding of fact by the trial judge are well settled. We as an appellate court will not readily interfere with the findings of fact arrived at by the court of first instance to which the law entrusts the primary task of evaluating the evidence. It is only in cases where we as an appellate court exercising an appellate jurisdiction are convinced that there was no judicial appreciation of the evidence adduced at the trial by the trier of fact or that the audio-visual advantage reserved to a trial judge had been missed or that the findings made by trial judge do not accord with the probabilities of the case, would we intervene and upset the findings made by the trial judge and substituting therewith our own findings. In this case, we see no such fault in the conclusion made by the learned judge (see the case of *Tan Sri Khoo Teck Puat & Anor v. Plenitude Holdings Sdn Bhd* [1993] 1 MLJ 113).

[14] Kami telah meneliti alasan penghakiman hakim bicara disamping nota keterangan dan juga penghujahan kedua-dua belah pihak. Dalam hujah bertulisnya peguam plaintif membangkitkan mengenai penetapan harga rezab sejumlah RM960,000. Beliau mendakwa penurunan kejumlah RM640,000 dari harga rezab pertama iaitu RM1.6 juta adalah suatu penurunan yang tidak munasabah. Hakim bicara juga didakwa silap apabila gagal menerima keterangan saksi plaintif (SP1) iaitu seorang jurunilai bahawa harga pasaran hartanah tersebut ialah RM1.5 juta dan keterangan SP1 dikatakan gagal dicabar oleh pihak defendan. Selanjutnya peguam plaintif menyatakan defendan pertama (DW1) telah menetapkan harga rezab RM1.6 juta adalah munasabah. DW1 tidak boleh menurunkan harga rezab berdasarkan lapuran penilaian yang dibuat pada tahun 1996 ke atas hartanah tersebut

iaitu RM960,000. Peguam plaintif menyatakan perbuatan DW1 (Pentadbir) adalah bertentangan dengan peruntukan s. 265(2) Kanun Tanah Negara 1965 (KTN). A

[15] Seperkara lagi peguam plaintif menyatakan Pentadbir gagal menjaga kepentingan plaintif sebagai tuanpunya hartanah tersebut atas prinsip kes *Eu Finance Berhad lwn. Sim Sen Organisation Sdn Bhd* [1990] 2 CLJ 554; [1990] 1 CLJ (Rep) 361. Beliau turut berhujah bahawa Pentadbir sepatutnya memindahkan kes ke Mahkamah Tinggi untuk menetapkan harga rezab baru ekoran lelongan awam kedua tidak berjaya. Perbuatan Pentadbir menurunkan harga rezab tidak menjamin harga pasaran terbaik (*Kian Choon Investments (Pte) Ltd v. Societe Generale & Anor* [1990] 1 LNS 9). B C

[16] Penolong Penasihat Undang-Undang Negeri Selangor yang mewakili defendan pertama dalam hujah bertulisnya bertanggapan bahawa penghujahan pihak plaintif adalah berkisar atas dua persoalan iaitu (1) samada penurunan harga rezab berkenaan munasabah dan (2) samada Pentadbir telah mengambil kira kepentingan plaintif sebagai pencagar hartanah tersebut. Beliau menggesa mahkamah ini supaya tidak campurtangan terhadap keputusan hakim bicara kerana beliau (hakim bicara) telah mendapati Pentadbir telah menggunakan budibicaranya dalam penurunan harga rezab berdasarkan prinsip undang-undang dan juga berpendapat bahawa hartanah tersebut telah dilelong dengan harga nilai pasaran. Juga dihujahkan bahawa hakim bicara tidak khilaf apabila mendapati defendan pertama tidak bertindak secara salah laku (impropriety) atau gagal memberi pertimbangan wajar dalam membuat keputusan. D E F

[17] Manakala peguam defendan kedua dalam hujah bertulisnya menyatakan hakim bicara tidak khilaf apabila mendapati menerima keterangan DW1 dan menolak keterangan SP1 kerana Pentadbir telah menetapkan harga rezab berdasarkan laporan penilaian harga rezab RM1.6 juta tidak diasaskan atas laporan penilaian tetapi hanya atas unjuran plaintif. Tambah beliau hakim bicara telah menerima keterangan DW1 yang menyatakan harga rezab RM1.6 juta tersebut hanya untuk menolong plaintif mendapat harga tawaran yang lebih tinggi. Hakim bicara juga menerima penjelasan DW1 bahawa pihak-pihak termasuk plaintif telah diberitahu semasa prosiding bahawa harga rezab RM960,000 akan menjadi panduan jika hartanah tidak dapat tawaran pada lelongan pertama. G H I

[18] Seterusnya peguam defendan kedua menghujahkan bahawa Pentadbir telah mengikut peruntukan s. 265(2) KTN dan prinsip kes *NKM Properties Sdn. Bhd. v. Rakyat First Merchant Bankers Bhd.* [1992] 3 CLJ 1680; [1992] 1 CLJ (Rep) 244.

[19] Seperkara lagi yang dihujahkan ialah penurunan harga rezab adalah budibicara Pentadbir. Lagi pun plaintif tidak pernah membantah mengenai penilaian yang menilai hartanah tersebut dengan penilaian RM960,000 tetapi hanya setakat meminta Pentadbir memberi harga rezab sebanyak RM2 juta tanpa bersandarkan apa-apa laporan penilaian. Lagi pun plaintif tidak pernah menfailkan permohonan untuk penggantungan perintah Pentadbir yang membuat perintah harga rezab dalam lelongan kedua berasaskan harga rezab RM960,000.

[20] Pada pendapat kami pendekatan hakim bicara mengenai persoalan yang harus diputuskan adalah tepat. Beliau berpendapat persoalan berbangkit ialah mengenai samada penetapan harga rezab pada lelongan kedua harus berpandukan nilai pasaran hartanah mengikut laporan penilaian iaitu RM960,000. Dalam mencapai keputusannya beliau bergantung kepada fakta dan dokumen-dokumen semasa. Hakim bicara menerima keterangan DW1 sebagai Pentadbir yang mengendalikan prosiding siasatan dan menolak keterangan SP1 yang menyediakan laporan penilaian hartanah selepas lelongan kedua telah berlalu. Pada hemat kami hakim bicara tidak khilaf kerana beliau berpandukan keterangan daripada saksi-saksi semasa perbicaraan. Kami tidak akan campurtangan atas keputusan sedemikian kerana ia adalah budibicara hakim bicara. Tiada kesilapan oleh hakim bicara yang dapat dikesan (sila lihat *Abdul Rahim bin Abdul Hamid & 4 Ors v. Perdana Merchant Bankers (supra)*).

[21] Pentadbir mempunyai kuasa untuk menangguh lelongan awam kesuatu tarikh lain dengan harga rezab lama atau harga rezab baru yang ditetapkan dan hendaklah memberi notis darihal jualan berikutnya sebagaimana beliau fikir patut (sila lihat s. 265(2) KTN).

[22] Sehubungan dengan itu Pentadbir telah pun menetapkan harga rezab baru berdasarkan D2. Hakim bicara telah memberi pertimbangan wajar perlakuan Pentadbir dan mendapati berlandaskan keterangan fakta Pentadbir bertindak selaras dengan peruntukan KTN. Pada hemat kami pertimbangan hakim bicara

mengenai peranan Pentadbir dalam prosiding penyiasatan adalah selaras dengan keputusan kes *Ragavanaidoo v. Supramanian Chetty* [1914] 1 FMSLR 139.

[23] Adalah perlu bagi kami perturunkan bahagian relevan daripada alasan penghakiman hakim bicara yang menunjukkan bahawa beliau peka dengan peri mustahaknya mengambilkira kepentingan penggadai apabila Pentadbir melaksanakan tanggungjawabnya. Hakim bicara juga memberi pertimbangan kepada fakta-fakta khusus yang mewajarkan DW1 (Pentadbir) menurunkan harga rezab berdasar harga nilai dalam lapuran penilaian. Kami ingin menarik perhatian mengenai rasional keputusannya seperti berikut di halaman 40-41 (dalam bahasa asal):

> On this issue this Court accepts that a chargee, in exercising the power to sell, as well as the Land Administrator, in exercising his powers under the Code, has a duty to the chargor to act in good faith and reasonable precaution must be taken to obtain the true market value of charged property as at the date of the auction. Such a duty flows from recognition that a chargor has an interest in the surplus, if any, arising from the sale.
>
> Was the price at which the charged property was sold the best price reasonably obtainable? In the case of *Khoo Cheong Puay v. The Overseas Chinese Banking Corporation Ltd. & Ors* [1935] MLJ 93 Mills J said that:
>
> > to set aside a sale on the ground of gross undervalue, such undervalue must, at the date of the contract of sale, be sufficiently gross to be itself conclusive and decisive evidence of fraud.
>
> On the facts of the present case the court notes there is a wide disparity in the valuation given by the plaintiff's own witness, SP1, as to the market value of the property when he valued the same property in 1996 with that which he made two weeks after the successful auction to the 3rd defendant in 1999. After careful consideration of the submissions of Counsel for the 1st and 2nd defendant, I agree that the SP1's valuation of the said property at RM1,500,000.00 in 1999 was questionable.

[24] Selanjutnya beliau menambah:

> Upon consideration of the probabilities of this case, I accept DW1's explanation as to the reason why he fixed the reserve price of RM1,600,000.00 in the first instance. Taking into consideration the valuation report (D2) before him of

A RM960,000.00 and that applied for the charger of RM2,000,000.00, that he had, *bona fide*, fixed the figure RM1,600,000.00 as the reserve price.

It would appear that free market forces were clearly at work. There were no bidders at the reserve price of RM1,600,000.00 on the 1st auction date. Before me no attempt was made to attack the organization of the sale, such as, as to the adequacy of steps taken to publicize the sale and to bring it to the notice of prospective buyers.

C **[25]** Akhir sekali hakim bicara membuat kupasan di halaman 42 rekod rayuan seperti berikut:

In my view the plaintiff's lack of diligence was also a factor to be taken into account. It is an admitted fact that the Plaintiff did nothing when he was put to notice that at the auction date of 15.5.1999 the reserve price of the said property would be RM960,000.00. The Plaintiff just stood by. On this issue, I hold that, if a person having a right sees another person about to commit, or in the course of committing an act infringing upon that right, merely stands by in such a manner as to induce the person committing the act, and who might have abstained from it, to believe that he assents to it being committed, he cannot afterwards be heard to complain of the act (*De Busse v. Alt* 8 Ch D 286, 314 Theiger LJ).

[26] Kesimpulannya ialah kami dapati persoalan yang ditimbulkan oleh pihak perayu mengenai harga rezab yang rendah adalah suatu persoalan fakta. Hakim bicara telah memberi pertimbangan kepada fakta-fakta yang dikemukakan semasa perbicaraan. Beliau telah menerima keterangan pihak defendan dan menolak keterangan pihak plaintif disamping itu memberi alasan yang mana kami akur. Malahan penyelesaian antara plaintif dengan defendan ketiga menunjukkan plaintif berpuashati dengan harga lelongan justeru persoalan mengenai harga rezab tidak berbangkit lagi. Kami telah meneliti rekod rayuan dan hujah-hujah bertulis kedua-dua pihak. Pada pertimbangan kami keputusan hakim bicara adalah betul dan rayuan plaintif tidak mempunyai merit.

[27] Berdasarkan alasan-alasan di atas panel ini telah sebulat suara menolak rayuan ini dengan kos.